



OF. ORD. D.E.: (Nº digital en costado inferior izquierdo)

ANT.: 1) Ord. N° 1738, de 14 de julio de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que solicita pronunciamiento que indica a la Dirección Regional SEA La Araucanía. 2) Ord. N° 2353, de 21 de septiembre de 2022, que solicita pronunciamiento que indica a la Dirección Ejecutiva del SEA.

MAT.: Responde a solicitud de pronunciamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3º, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia de Medio Ambiente.

SANTIAGO,

**A : SR. BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : SRA. VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Mediante el Ord. del ANT.1), se ha solicitado a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, Región de La Araucanía, conforme a lo dispuesto en el artículo 3º, literal i) de la Ley N° 20.417 (en adelante, “LOSMA”), emitir un pronunciamiento a fin de analizar si, conforme a los antecedentes expuestos, el proyecto denominado “Loteo Valle San Juan de Angol”, de la empresa Inversiones e Inmobiliaria San Juan Siglo XXI (en adelante, el “titular”), requiere ingresar de forma obligatoria al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), de acuerdo con lo establecido en los artículos 8º y 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y el artículo 3 del D.S. N° 40 de 2012, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”).

Con posterioridad al requerimiento referido precedentemente, y mediante el Ord. del ANT.2), la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) ha solicitado un pronunciamiento a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “Dirección Ejecutiva del SEA” o la “Dirección Ejecutiva”), en los mismos términos del ANT.1), en conformidad con el artículo 3º, literal i) de la LOSMA.

Cabe hacer presente que, en ambas solicitudes, la SMA concluye que las actividades realizadas por el titular se enmarcan en la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y detallada en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del RSEIA, solicitando al respecto un *“pronunciamiento en torno a la hipótesis de elusión levantada, señalando si a su juicio, el proyecto requiere ingresar, en forma previa a su ejecución, al SEIA”*.

A efectos de dar cumplimiento a lo solicitado por la SMA, se hace presente que, en virtud de los principios administrativos de eficiencia y eficacia, el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA” o el “Servicio”) emitirá este único pronunciamiento, por medio del cual se dará respuesta a los oficios previamente referidos.

En este contexto, y en relación con su solicitud, es menester indicar que la Dirección Ejecutiva ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:



1. La Resolución Exenta N° 1135, de fecha 13 de julio de 2022, de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 1135/2022”), que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto “Loteo Valle San Juan de Angol”, y confiere traslado a su titular Inversiones e Inmobiliaria San Juan Siglo XXI.
2. El Ord. N° 1738, de fecha 14 de julio de 2022, de la SMA (en adelante, “Ord. N° 1738/2022”), que solicita a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, Región de La Araucanía (en adelante, “Dirección Regional” o “SEA de la Región de La Araucanía”), pronunciamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la LOSMA, sobre el proyecto “Loteo Valle San Juan de Angol”.
3. El Ord. N° 2353, de fecha 21 de septiembre de 2022, de la SMA (en adelante, “Ord. N° 2353/2022”), que solicita a la Dirección Ejecutiva del SEA un pronunciamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la LOSMA, sobre el proyecto “Loteo Valle San Juan de Angol”.
4. Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-3764-XIV-SRCA (en adelante, el “IFA”).
5. Los demás antecedentes que constan en el expediente del procedimiento sobre requerimiento de ingreso al SEIA, rol REQ-013-2022¹.

I. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO Y HECHOS CONSTATADOS DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE FISCALIZACIÓN

1. El proyecto se encuentra ubicado fuera del área urbana, en el km 3,5, ruta 86 camino Angol – Los Sauces, comuna de Angol, provincia de Malleco, Región de La Araucanía. Sus coordenadas de referencia UTM, WGS84, H18, corresponden a las siguientes:

Tabla 1. Coordenadas geográficas de referencia del proyecto

Punto Representativo	Este (m)	Norte (m)
P1	703.254	5.808.512

Fuente: Anexo 1 IFA

2. De acuerdo a la descripción realizada por la SMA en el IFA y sus antecedentes asociados, es posible indicar lo siguiente:

- 2.1. El proyecto se desarrolla en un predio de 524,8 hectáreas (“ha”) de superficie, el cual ha sido subdividido en 458 lotes, de 0,5 ha en promedio cada uno, habiéndose realizado la venta de 443 de ellos (118 lotes escriturados y 325 lotes con compromiso de venta), quedando 14 lotes disponibles a la venta. Los loteos están presentados en etapas, según el siguiente detalle:

Tabla 2. Etapas loteos del proyecto

Etapas	N° Lotes
I	1 - 104
II y III	105 - 328
IV	329 - 458

Fuente: IFA

- 2.2. Al interior del proyecto, se observa “*la habilitación de caminos en buen estado con ripio, conformando calles y una red de caminos para los accesos de las distintas parcelas. Al costado de los caminos, se observan grifos para combatir incendios, cámaras de inspección de red eléctrica o de agua potable, medidores de agua potable, postes con alumbrado eléctrico, zanjas excavadas con tuberías por instalar, que serían parte de una red de agua potable*”. Además, se advierte que, “*durante el recorrido se constatan distintos usos en las parcelas, como residencial en su mayoría, industrial (se observa en operación un*

¹ Acceso disponible en el siguiente enlace: <<https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/148>> [Consultado: 10 de octubre de 2022].

aserradero de madera y un depósito de autos en desuso) y de equipamiento como canchas de pádel”².

- 2.3. Adicionalmente, se constata un recinto cerrado con cerco metálico que mantiene en su interior una red de tuberías, estanques metálicos y container, el cual se presume que corresponde a un sistema de captación de agua de pozo y tratamiento de agua potable.
- 2.4. El proyecto cuenta con un portal de ingreso, y con señalética en ruta para su acceso.
- 2.5. Se adjuntan Certificados N° 665, N° 835 y N° 1121 emitidos por el Servicio Agrícola y Ganadero, Región de La Araucanía (en adelante, “SAG”), donde se establece que las solicitudes de subdivisión del predio rol de avalúo N° 1465-009, de la comuna de Angol, cumplen con la normativa vigente para los predios rústicos.
- 2.6. El proyecto cuenta con la Resolución Exenta N° 1909518749, de 30 de abril del 2020, de la Secretaría Regional Ministerial de Salud, Región de La Araucanía (en adelante, “Seremi de Salud”), que aprueba el sistema de agua potable para el conjunto habitacional de Inmobiliaria e Inversiones Juan Siglo XXI SpA, para 104 viviendas y un total de 520 personas.
- 2.7. Se adjunta un contrato de construcción de obras entre la empresa eléctrica SAESA Inova Soluciones SpA y el titular.
- 2.8. Se adjuntan tres copias de escrituras públicas de compraventa entre el titular y particulares, en las cuales se indica que los lotes vendidos contemplan “*agua con medidor frente al lote*”, “*energía eléctrica de baja tensión frente a cada parcela, donde cada propietario deberá solicitar el empalme respectivo*” y que el proyecto “*Loteo “Valle San Juan” contará con un portal de entrada y camino estabilizado*”.
- 2.9. El proyecto cuenta con dos planes de manejo forestal aprobados por la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”) mediante las Resoluciones N° 173/32-4/19 y N° 606/32-4/2019, de fechas 21 de febrero y 24 de septiembre, ambas de 2019, respectivamente, en relación a plantaciones forestales que consideran una superficie total de 223,89 ha.
- 2.10. De acuerdo a la información promocional contenida en la página web del proyecto, <https://valledesanjuan.cl>, visitada con fecha 29 de abril del 2022³ y cuya imagen se adjunta en Anexo 3 del IFA, el proyecto se presenta en los siguientes términos: “*El Valle de San Juan cuenta con una urbanización pensando en albergar el parque industrial y el desarrollo residencial de la provincia*”; seguidamente agrega que el proyecto contará “*con una conectividad privilegiada, con salida directa a Ruta Angol-Los Sauces y con una condición topográfica óptima para el desarrollo y asentamiento de un gran y moderno Parque Industrial para la Provincia de Malleco y sus alrededores*”. También se indica, respecto al uso residencial, lo siguiente: “*Valle de San Juan viene a cubrir la necesidad de primera vivienda en Parcelas de media hectárea, cerca del límite urbano de la ciudad de Angol, a minutos del centro y las comunas aledañas. Rodeados de un bello entorno natural, libre de contaminación para una mejora en la calidad de vida*”. A continuación, se promociona el proyecto de la siguiente forma: “*Valle de San Juan te permite desarrollar tus emprendimientos y negocios, donde tendrás más de 600 familias que actualmente son propietarias y vivirán en el Valle, más las que se unirán al proyecto en el futuro, a las que podrás ofrecer tus servicios, con una excelente conectividad y a minutos del centro de Angol*”.
- 2.11. Con fecha 18 de mayo del 2022, al ingresar la SMA a la página web del proyecto, ya referida, se indica que el sitio está en mantención, no obstante, se observó que el logotipo contiene la siguiente leyenda: “*Valle de San Juan. Industrial – Comercial – Residencial*”.
- 2.12. La SMA advierte contradicciones entre lo manifestado por el titular en sus cartas de respuesta a la SMA de fecha 27 de abril, 12 y 18 de mayo, todas de 2022, y lo publicado por el sitio web del proyecto, ya descrito anteriormente. En este sentido, el titular indica en

² Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-784-IX-SRCA, páginas 6 y 7.

³ Según da cuenta el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-784-IX-SRCA, página 11.

su primera carta que el proyecto “*se desarrolla en un predio de 524 hectáreas de superficie con un sentido de la subdivisión AGRÍCOLA, manteniendo el destino y destacando la obligación del propietario de mantener el destino agrícola del inmueble*”. Asimismo, señala que el proyecto considera “*caminos de ripio compactado, red de agua, red de alimentación eléctrica para la factibilidad de cada lote y red de alumbrado público*”. En cuanto al tratamiento de aguas servidas, el titular indica que se considera una solución individual para cada lote. Finalmente, el titular precisa que el proyecto “*solo considera la venta de lotes sin construcciones. Estos permisos deben gestionarlos los propietarios que desean construir, según corresponda*”. Finalmente, en su tercera carta, el titular afirma que “*la parcelación se realizó con el fin de que las parcelas resultantes sean todas agrícolas, la venta a eventuales nuevos propietarios es en esa condición, así lo ratifican las escrituras y sus prohibiciones de estilo*”.

- 2.13. Como conclusión del proceso de fiscalización, la SMA informa que “*el Loteo “Valle San Juan” de la comuna de Angol, compuesto con más de 458 loteos, corresponde a un proyecto inmobiliario, con desarrollo urbano, en donde se ejecutaron obras de urbanización, con el fin de dar un uso residencial, comercial, de equipamiento e industrial*”⁴.
3. En Carta S/N, de fecha 4 de agosto de 2022, el titular evacuó su contestación al traslado conferido en procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, rol REQ-013-2022, mediante Res. Ex. N° 1135/2022, señalando, en lo que interesa, lo siguiente:
 - 3.1. El predio del proyecto se encuentra fuera del área urbana de la comuna de Angol, en zona rural y fuera del área del plan regulador de la comuna de Angol. Dicho predio fue objeto de subdivisión, la cual fue “*debidamente autorizada y amparada por el SAG, ostentando los certificados que dan cuenta de ello, señalándose expresamente en ellos que, las solicitudes de subdivisión cumplen con la normativa vigente para los predios rústicos, quedando las parcelas resultantes con la prohibición de cambio de uso de suelo*”. De este modo, señala que no se trata de un proyecto de desarrollo urbano o turístico, ni industrial o inmobiliario ejecutado en una zona declarada como latente o saturada, sino que de una parcelación rústica amparada bajo el Decreto Ley N° 3516, de 1980, del Ministerio de Agricultura, que establece normas sobre división de predios rústicos (en adelante, “*DL N° 3516/1980*”).
 - 3.2. A la fecha, cada parcela resultante mantiene la condición antes referida. Se trata de parcelas agrícolas independientes e individuales, unas de otras, que se pueden desarrollar en las actividades propias de aquello, en forma agrícola, ganadera o forestal.
 - 3.3. Los planes de manejo forestal a que hace referencia la SMA fueron obtenidos para actividades propias de carácter agroforestal del propietario primitivo, y no en razón a la construcción de viviendas.
 - 3.4. No existe contradicción alguna entre lo informado a SMA y la realidad de la parcelación. Lo que ocurre “*es que no se constataron durante la fiscalización debidamente los hechos que motivan esta resolución* [Ref.: Res. Ex. N° 1135/2022]”.
 - 3.5. En este contexto, el titular señala que las citadas canchas de pádel, señaladas en la Res. Ex. N° 1135/2022, no se encuentran dentro de la parcelación, sino que fuera de ella, y corresponde a una actividad de un tercero, que nada tiene que ver con el proyecto. Las canchas se encuentran inmediatamente al lado de la parcelación, como consta de las fotografías acompañadas, por lo que debe descartarse que la parcelación posea o cuente con equipamiento propio, que sea parte de la subdivisión o que corresponda a un predio destinado en forma permanente al deporte.
 - 3.6. Respecto de la existencia de un portal de ingreso, el titular indica que también se trata de un error de apreciación o entendimiento por parte de los fiscalizadores, ya que en realidad se trata de una obra de arte que reza “*Valle de San Juan*”. No se constituye ni se contempla una obra de edificación, ni un portón de acceso, un ingreso o acceso controlado, o una puerta; la circulación es de libre tránsito, por lo que no coloca a la parcelación en el supuesto de una unidad cerrada y unida, sin constituir un todo bajo una sola unidad morfológica territorial, ni mucho menos bajo una organización dirigida por quien realizó la subdivisión. La obra de arte referida se ilustra la siguiente Figura:

⁴ Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-784-IX-SRCA, página 12.

Figura 1. Obra de arte a la entrada del predio



Fuente: Carta S/N de 4 de agosto de 2022

- 3.7. La obra de arte referida en el párrafo anterior no impide ni controla el ingreso, quedando todos los caminos abiertos a cualquier persona, descartándose la existencia de caminos privados interiores. Estos caminos deben presumirse públicos, de acuerdo con lo establecido en el inciso primero del artículo 27 de la Ley de Caminos. Si bien existen algunos caminos proyectados en la subdivisión, “*aprobados en el SAG*”, estos se deben entender, según dispone el propio DL N° 3516/1980, como servidumbres de tránsito constituida en los términos del artículo 881 del Código Civil.
- 3.8. No existe una red de electricidad como tal ya que, por definición, una red eléctrica es una red interconectada que tiene el propósito de suministrar electricidad desde los proveedores hasta los consumidores. En las parcelas resultantes, cada propietario debe gestionar su conexión a la red. Por definición, copulativamente, los componentes de la Red Eléctrica son, para considerarlas como tales, los siguientes: i) subestación transformadora; ii) subestación de reparto; iii) redes de reparto; y iv) líneas de transporte. Estas instalaciones no existen copulativamente en la parcelación. Por otra parte, el artículo 4, literal c) del D.S. N° 8, de 2019, del Ministerio de Energía, que aprueba Reglamento de Seguridad de las Instalaciones de Consumo de Energía Eléctrica, define como Instalación de Consumo de Energía Eléctrica al “*Conjunto de aparatos, equipos, canalizaciones y de circuitos eléctricos asociados que tienen como objetivo la utilización de la energía eléctrica. Incluye los equipos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento y la conexión con los artefactos eléctricos correspondientes*”. En virtud de lo señalado en la disposición reproducida, se puede desprender la sola existencia de postes, luminarias o tendidos específicos no pueden considerarse una red eléctrica, por cuanto estos elementos aislados no son suficientes para ser considerados una red.
- 3.9. La subdivisión no cuenta con equipamiento alguno, áreas verdes, portones, plazas, o supermercados, ni paraderos de transporte, redes de internet, tv cable o fibra óptica. Se trata de parcelas individuales e independientes, sin equipamiento alguno anexo a ellas.
- 3.10. No hay pavimentación de las calles y o pasajes, no hay plantaciones y obras de ornato, no hay instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, ni obras de defensa y de servicio del terreno.
- 3.11. Respecto de la existencia de un “aserradero”, como señala la SMA, el titular descarta la existencia de tal, señalando que se trata de un “*pequeño propietario agrícola forestal, realizando actividades artesanales propias del uso del suelo de su parcela*”. Específicamente, dicho tercero mantiene en propiedad equipos propios de su giro particular de servicios forestales, cuyo domicilio se ubica en la comuna de Lumaco, no en la parcela resultante de la subdivisión y, por tanto, no realiza en ella actividades industriales ni ha solicitado su cambio de uso de suelo. Al respecto, el titular precisa que el propietario “*utilizó sus maquinarias, para aprovechar los árboles que taló de la propia parcela que no constituían bosque, ni tenían beneficios estales sobre ellos, simplemente limpió y aprovechó la madera resultante dentro del uso natural agrícola forestal de la misma, comercializándola a su tiempo, y acopió otras, dentro de su giro de SII. Los equipos hoy permanecen simplemente guardados en la parcela y sin movimiento*”.
- 3.12. Señala que también es errada la apreciación de la SMA sobre la existencia de un “depósito de autos en desuso”, pues no se trata de una recicladora o chatarrería, son bienes de propiedad del dueño de la parcela. Se trata de “autos viejos”, descartando la existencia de

una instalación industrial para su reciclaje o una oficina de venta de partes o maquinaria para desarme, son simplemente autos del dueño de la parcela que guarrece en ella.

- 3.13. Lo señalado en la fiscalización, en términos que se han construido viviendas en las parcelas y algunas de ellas se encuentran habitadas, no se desconoce, pero señala que es necesario recordar que dicha circunstancia se encuentra contemplada y amparada por el DL N° 3516/1980, que permite la construcción de viviendas al propietario, no constituyendo esto cambio de uso de suelo ni de destino agrícola a habitacional. En particular, señala que la situación se enmarca en las excepciones a la regla prohibitiva establecida en el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones⁵ (en adelante, “LGUC”): “*(...) fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueran necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores (...)*”.
- 3.14. No existe reglamento interno o de copropiedad, ni tampoco normativa interna o pago de gastos comunes.
- 3.15. Respecto a la publicidad de venta de las parcelas resultantes de la subdivisión, el titular señala que ésta debe entenderse como tal, como publicidad. Seguidamente, proporciona una definición de los conceptos de “anunciante” y “publicidad”, concluyendo que “*lo que indica la publicidad de la parcelación es exactamente información, ideas u opiniones, de lo que el próximo propietario podría hacer, eventualmente, en su propiedad individual, el contrato de venta estableció la prohibición del cambio de uso de suelo, transfiriendo única y exclusivamente una propiedad agrícola, lo que el propietario posterior haga en ejercicio de sus legítimos derechos constitucionales es de su exclusiva responsabilidad.*”
- 3.16. No existen tales obras de edificación y urbanización, no hay portón de acceso, ni hay redes de electricidad, por tanto, concluye que la presunción realizada por la SMA, en términos que el proyecto “*se encuentra destinado a vivienda poseyendo características propias de un condominio (portón de acceso, redes de electricidad, luminarias entre otros)*”, es errada.
- 3.17. El titular indica que el concepto “urbanización” debe entenderse a la luz de lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones⁶ y el artículo 134 de la LGUC. En este sentido, “*la enumeración de las obras de urbanización debe entenderse copulativamente, es decir, el proponente o titular contempla la realización de todas y cada una de las obras antes descritas*”.
- 3.18. En este contexto, el titular señala que para una correcta interpretación del literal g) del artículo 3 del RSEIA se deben comprender todos los Instrumentos de Planificación Territorial (“IPT”) señalados en el artículo 1.1.2 de la OGUC, vigentes en la región respectiva, considerando sus respectivos ámbitos de acción. En este contexto, recalca que todos los IPT tienen carácter vinculante desde la perspectiva de la regulación del uso de suelo. Agrega que, en el caso específico, “*la subdivisión del Pedio San Juan está regulada por un instrumento que asegura la debida preservación del suelo, como lo es el DL 3516*”. Al respecto, precisa que “*el bien jurídico protegido o lo que el legislador pretende, es la conservación agrícola de los inmuebles, por lo que se constituye [sic] en un instrumento que asegura la preservación del suelo, por lo que no sería aplicable la causal señalada del literal g*”.
- 3.19. Finalmente, el titular agrega que el caso de la sentencia rol R-28-2020, del Tercer Tribunal Ambiental, sobre el proyecto “Bahía Panguipulli”, referida por la SMA, difiere del presente caso desde el punto de vista del derecho y de los hechos que la sustentan. En este sentido, señala que el Tribunal Ambiental tuvo en consideración para fundamentar su sentencia elementos que no concurren a estos autos, cuales son, la existencia de una normativa interna que da cuenta de que el proyecto contempla la construcción de viviendas que debe respetar determinadas características; la publicidad asociada a la venta de los predios expresamente hace referencia a la construcción de las viviendas, presentando diferentes modelos de éstas;

⁵ DFL N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones.

⁶ Decreto Supremo N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones.

la consideración de un embarcadero; la venta de terrenos y casas comprende suministro de agua potable aportado por un sistema particular único para todos los predios (existencia de un pozo profundo y de una red de conducción de agua potable en sistemas gravitacional y presurizado, junto con la indicación en el reglamento interno del proyecto que indica que cada terreno contará con arranques de luz y agua); la existencia de planes de manejo forestal aprobados con la finalidad de construir viviendas en el suelo resultante; y la habilitación de obras de infraestructura que auxilian el fin habitacional de los lotes, tales como la construcción y asfaltado de caminos interiores. De acuerdo con lo señalado por el titular, ninguna de circunstancias referidas se verifica en su proyecto.

II. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO “LOTEO VALLE SAN JUAN DE ANGOL”

El artículo 10 de la Ley N° 19.300 establece un catálogo de proyectos y actividades que son susceptibles de causar impacto ambiental y, por tanto, deben evaluarse ambientalmente en cualquiera de sus fases, de forma previa a su ejecución. Dichos proyectos y actividades son detallados en los literales y subliterales del artículo 3 del RSEIA.

Considerando los antecedentes expuestos en el acápite I anterior, la SMA ha solicitado a la Dirección Ejecutiva del SEA emitir un informe sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 10 literal g) de la Ley N° 19.300.

Al respecto, cabe señalar que el literal g) del artículo 3° del RSEIA dispone que lo siguiente:

“Artículo 3.- Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

[...]

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 80 viviendas, o tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);*
- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);*
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;*
- d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.*

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).”

En este contexto, y revisados los antecedentes según lo desarrollado en los acápite precedentes, es necesario señalar que:

1. En relación al literal g) del artículo 3 del RSEIA, cabe señalar que el proyecto se encuentra emplazado en una zona rural de la comuna de Angol, región de La Araucanía. El área en donde se emplaza el proyecto de subdivisión corresponde a una zona que no se encuentra regulada por alguno de los IPT vigentes en la respectiva región, en los términos en el artículo 2.1.2 de la OGUC, esto es, Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Límite Urbano. Por consiguiente,

corresponde analizar si, atendida sus características, el proyecto se subsume en el literal g.1 del artículo 3 del RSEIA.

2. El literal g.1 dispone que se entenderá por “proyectos de desarrollo urbano” aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o equipamiento, cumpliendo con alguna de las características singularizadas en los subliterales g.1.1, g.1.2 y g.1.3. Por consiguiente, el literal exige la concurrencia de una determinada obra – edificación y/o urbanización–, por una parte, sumado a un destino o finalidad –habitacional, industrial y/o equipamiento–, por otra.
3. En cuanto a las obras, el precepto refiere, en primer término, a las “edificaciones”. Se observa que aquel vocablo no ha sido definido expresamente por el legislador, de modo que, de acuerdo a las reglas de interpretación del Código Civil, así como también a lo dispuesto por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, aquel debe ser entendido según el uso general del mismo⁷. Así, la Real Academia de la Lengua Española la define como “edificio o conjunto de edificios”⁸. En armonía con la definición transcrita, el artículo 1.1.2. de la OGUC define el concepto de “edificio” como “*toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino*”; mientras que “recinto” se define a su vez como “*espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades*”. En este contexto, y según se advierte de los antecedentes examinados en el acápite I del presente pronunciamiento, el proyecto del titular no contempla obras de edificación. En este punto, cabe precisar que aquella obra que la SMA identifica como “portal de acceso” y, alternativamente, el titular denomina “obra de arte”, en opinión de esta Dirección Ejecutiva no se enmarca en la definición antes proporcionada de edificación, por cuanto no se trata de un espacio que tenga una destinación reconocible.
4. En esta misma materia, y en base a los antecedentes analizados, cabe señalar que el proyecto comprende la subdivisión del predio original en diversos lotes con la finalidad de ser vendidos individualmente a terceros, sin contemplar la construcción de viviendas en dichos lotes. En el evento que cada futuro propietario desee construir una vivienda, éste deberá gestionar el respectivo permiso de edificación, según corresponda, y ejecutar las obras de edificación por su cuenta.
5. En relación con lo anterior, y a diferencia de lo sostenido por la SMA, no se estima plausible concluir que el proyecto “contempla” la construcción de viviendas, en tanto la determinación de ejecutarlas dependerá en definitiva de los futuros propietarios, y no del titular fiscalizado. Adicionalmente, en el procedimiento administrativo no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura, circunstancia que contraviene la normativa que rige el SEIA, por cuanto no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental, que cumpla con su finalidad, cual es precisamente, determinar si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes. En términos generales, la evaluación de impacto ambiental en el marco del SEIA se basa en el análisis de las partes, obras y acciones de un proyecto o actividad a ejecutarse y cómo éstas alteran los componentes del medio ambiente. De no precisar adecuadamente la información correspondiente a la descripción de proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos será inoficiosa.
6. Por otra parte, cabe señalar que la misma SMA identificó distintas destinaciones posibles para los predios en venta, cuales son “residencial, comercial, de equipamiento e industrial”. Por tanto, de los mismos antecedentes aportados en el procedimiento de fiscalización, es posible concluir que no existe certeza respecto de la construcción de una vivienda en cada predio, y menos, de las características constructivas de ella en caso de ejecutarse tal construcción. En este sentido, cabe relevar que la SMA no identifica o precisa el número de viviendas que contemplaría el proyecto.
7. Finalmente, es menester señalar que la circunstancia de existir actualmente viviendas -ya terminadas o en construcción- no modifica la conclusión precedente, ya que dichas obras no fueron parte del proyecto del titular, sino que han sido ejecutadas por los mismos propietarios una vez que han adquirido su respectivo predio.
8. En lo referente al concepto de “urbanización”, el artículo 1.1.2 de la OGUC define el vocablo “urbanizar” como “*ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo*

⁷ CGR (2007), Dictamen N° 7.634.

⁸ DRAE, recurso disponible en <<https://dle.rae.es/edificaci%C3%B3n>> [Consultado: 10 de octubre de 2022].

134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo (...).” Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC señala que “[p]ara urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”.

9. En tal contexto, cabe señalar que la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante Ord. N° 0083, de 22 de febrero de 2022, cuya copia se adjunta, ha precisado que “[d]e acuerdo al tenor literal del artículo 1.1.2 de la OGUC, el vocablo “urbanizar” para efectos de la aplicación de dicho cuerpo reglamentario, consiste en “ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción” (el destacado es nuestro). Al respecto de acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el adjetivo “cualquiera”, en su tercera acepción, significa “Uno u otro, sea el que sea”. En tal sentido, la concurrencia de una o más de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, dependerá del proyecto de urbanización en específico, según la operación urbanística que corresponda, y el lugar o espacio en que dichas obras deban ejecutarse (...).” Consecuentemente, bastará que se ejecute una cualesquiera de las obras de urbanización señaladas en el artículo 134 de la LGUC para que se entienda por satisfecho este requisito.
10. De los hechos constatados por la SMA en su actividad de inspección y fiscalización, es posible desprender que el proyecto no contempla la pavimentación de calles y pasajes, así como tampoco plantaciones y obras de ornato, obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, como tampoco obras de defensa y de servicio del terreno. No obstante, sí es posible advertir que el titular ha ejecutado instalaciones sanitarias y energéticas. Según da cuenta la sección 5 del IFA, entre los hechos constatados por la SMA se encuentran los siguientes:
 - i) “Al costado de los caminos, se observan grifos para combatir incendios, cámaras de inspección de red eléctrica o de agua potable, medidores de agua potable, postes con alumbrado eléctrico, zanjas excavadas con tuberías por instalar, que serían parte de una red de agua potable.”
 - ii) “Se observa una red eléctrica de postes de hormigón y cables de transmisión eléctrica, en las calles recorridas.”
 - iii) “Se constata un recinto cerrado con cerco metálico que mantiene en su interior una red de tuberías, estanques metálicos y conteiner [sic], que se presume, corresponde a un sistema de captación de agua por pozo y tratamiento de agua potable. Este pozo se localiza en coordenadas UTM WGS84; H18; N: 5.808.887639.791 m y E: 755.201 m.”
11. En esta misma materia, resulta también relevante tener a la vista las copias de escrituras públicas con particulares acompañadas por el titular, de las cuales se puede colegir que el proyecto contempla la venta de lotes con “agua con medidor frente al lote” y “energía eléctrica de baja tensión frente a cada parcela, donde cada propietario deberá solicitar el empalme respectivo”.
12. Adicionalmente, cabe tener en consideración la Res. Ex. N° 1909518749 del 30 de abril del 2022 de la Seremi de Salud, que aprueba el sistema de agua potable, considerando un número determinado de viviendas y personas. Por otra parte, también constituye un antecedente importante el contrato de construcción de obras entre la empresa eléctrica SAESA Inova Soluciones SPA y el titular para la “venta e instalación de obras correspondientes al proyecto particular denominado ‘obras de electrificación lotes Valle San Juan IV (129 Lotes)’”.
13. Por lo tanto, de los antecedentes recabados por la SMA, así como también de los presentados por el titular en el presente procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, cabe concluir que el proyecto examinado contempla la ejecución de obras de urbanización, constatándose en terreno, la construcción de una planta de agua potable y su red de distribución, además de la construcción de obras eléctricas⁹.

⁹ Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-784-IX-SRCA, página 12.

14. Seguidamente, corresponde analizar el destino de las obras de urbanización ejecutadas por el titular. Al respecto, el titular señaló que los predios tienen un destino agrícola, ganadero y/o forestal, conforme lo establecido en el DL N° 3516/1980, relevando la obligación del futuro propietario de mantener dicho destino. En este sentido, el titular acompaña los respectivos certificados del SAG, autoridad competente para certificar que la subdivisión del predio cumple con la normativa vigente para predios rústicos.
15. No obstante, y según dan cuenta los antecedentes recabados por la SMA, el proyecto fue publicitado como de destino habitacional, industrial y comercial. Por otra parte, pudo ser constatado en terreno la existencia de viviendas construidas y habitadas, así como también en construcción, además de al menos un predio que podría ser considerado como de uso comercial o industrial, en tanto se visualizan numerosos automóviles. Respecto de esto último, de la fotografía aportada, es posible presumir que dicho predio efectivamente no presenta una finalidad habitacional o agrícola, como alega el titular:

Figura 2. Predio con automóviles



Fuente: IFA

16. Ahora bien, teniendo en consideración el principio de realidad, por el cual la Administración Pública “(...) debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo y la búsqueda de soluciones que armonicen y uniformen el actuar de las entidades por medio de las cuales el Estado ejerce sus funciones”¹⁰ y, por consiguiente, lo que ocurre en la práctica o realidad debe tener una prevalencia, por lo que, para los efectos del presente análisis se estimará que el proyecto sí presenta los destinos indicados en el enunciado inicial del literal g.1, correspondiendo, por tanto, el análisis de los subliterales g.1.1, g.1.2 y g.1.3.
17. En lo referente al literal g.1.1, si bien a partir de los antecedentes analizados se ha logrado presumir la finalidad habitacional del Proyecto, se observa que en su ejecución el Titular no ha contemplado la construcción de viviendas y las existentes han sido obra de otros particulares, según ya fue desarrollado, razón por la que se estima que el proyecto no se subsume en esta causal de ingreso al SEIA.
18. Respecto de lo establecido en el literal g.1.2, es preciso indicar, de forma preliminar, que “equipamiento” según dispone el artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponde a aquellas “construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”. Más adelante, en el citado cuerpo reglamentario, el artículo 2.1.27 prescribe que “[e]l tipo de uso equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas”. Adicionalmente, el subliteral g.1.2. del artículo 3 del RSEIA, enuncia distintas clases de equipamiento, a saber, salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales. Al respecto, de la sustanciación del procedimiento instruido por la SMA, no consta que el proyecto considere la habilitación o construcción de obras de equipamiento que superen los 5.000 m² edificados o bien se emplacen en una superficie de 20.000 m². En este sentido, ninguno de los antecedentes

¹⁰ Al respecto, CGR (2020), Dictamen N° 33.624.

recabados en el marco de las actividades de fiscalización permite acreditar que el proyecto tiene una capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a 800 personas o comprenda 200 o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

19. En relación al literal g.1.3, si bien de la información analizada es posible acreditar la existencia de obras de urbanización, se observa que el proyecto no contempla urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor 30.000 m², razón por la que el proyecto no se subsume a la causal de ingreso en estudio.
20. En conclusión, se indica que el Proyecto informado no se subsume a las causales de ingreso dispuestas por el artículo 10 letra g) de la Ley N° 19.300.
21. En último término, y a modo de reflexión final, esta Dirección Ejecutiva estima apropiado señalar lo siguiente:
 - i) Según ha señalado el Ministerio de Agricultura mediante el Ord. N° 637, de 12 de julio de 2022, que instruye sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, con relación a lo previsto en el DL N° 3516/1980, es un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural y, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del DL N° 3516/1980, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones.
 - ii) Asimismo, el Ministerio de Agricultura agrega que *“parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional”*.
 - iii) En este contexto, y tal como reconoce la referida cartera ministerial, cabe relevar que el conflicto generado a partir de subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina en dos circunstancias, cuales son, a) que el proceso de certificación del cumplimiento del DL N° 3516/1980, en la actualidad, no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos, y b) que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo permite el desarrollo de proyectos de subdivisión y urbanización que vulneran la normativa urbanística vigente, sin existir un efecto disuasivo para los desarrolladores inmobiliarios asociado a dicha práctica.
 - iv) En este orden de consideraciones, cabe señalar que no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar irregularidades de una naturaleza distinta a la ambiental.
 - v) La solución de esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del DL N° 3516/1980, quienes, a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones, deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu del DL N° 3516/1980.

III. CONCLUSIÓN

En respuesta a la solicitud de pronunciamiento formulado por la SMA, mediante Ord. N° 1738/2022 y Ord. N° 2353/2022, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, y en consideración a los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto “Loteo Valle San Juan de Angol”, de la empresa Inversiones e Inmobiliaria San Juan Siglo XXI, **no se encuentra obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental en virtud del literal g.1 del artículo 3° del RSEIA, en base a lo expuesto en los acápite precedentes.**

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

VALENTINA DURÁN MEDINA
Directora Ejecutiva
Servicio de Evaluación Ambiental

GRC/RTS/ICA/aep

Adj:

- Ord. N° 0083, de 2022, de la División de Desarrollo Urbano del Minvu.

Distribución

- Superintendencia del Medio Ambiente
- Dirección Regional SEA, Región de La Araucanía



Firmado Digitalmente por
Genoveva Antonia Razeto
Cáceres
Fecha: 21-10-2022
20:17:14:493 UTC -03:00
Razón: Firma realizada
por el sistema SGC
Lugar: SGC



Firmado por: Valentina
Alejandra Durán
Medina
Fecha: 23/10/2022
19:37:03 CLST



ORD N° № 0083 /

ANT.: Ordinario N° 99102671, de fecha 26 de agosto de 2021, y Ordinario N° 99102930, de fecha 05 de noviembre de 2021, ambos suscritos por don Hernán Brücher Valenzuela, Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental.

MAT.: Responde solicitud de aclaración sobre conceptos urbanísticos utilizados en los literales g) y h) del artículo 3 del D.S. N° 40, de fecha 12 de agosto de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el "Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental".

SANTIAGO, 22 FEB 2022

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : DIRECTOR EJECUTIVO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

1. Esta División ha recibido sus presentaciones singularizadas en el Antecedente, mediante las cuales solicita la emisión de un pronunciamiento destinado a confirmar ciertos conceptos urbanísticos, y su marco regulatorio, con el objeto de tener claridad sobre qué proyectos y/o actividades deben ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por ajustarse a las tipologías descritas en los literales g) y h) del artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA), aprobado por D.S. N° 40, de fecha 12 de agosto de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente.
2. Señala en sus presentaciones que, en el último tiempo, se ha visto un aumento considerable de proyectos que consisten en una subdivisión de terrenos, ubicados en área rural, donde se realizan ciertas obras de urbanización, con el objeto de vender posteriormente estos lotes a terceros, en los cuales es posible que se construyan viviendas.
3. En tal contexto, en particular, solicita confirmar o rectificar la aplicación de las normas y supuestos que a continuación se detallan:

- i) "Considerando que los conceptos que tienen definición legal deben ser utilizados en el sentido que han sido contemplados en la norma respectiva, agradeceré confirmar, rectificar o aclarar si:
- a) El concepto de urbanización contempla que se desarrollen todas las obras descritas en el artículo 134 de la LGUC copulativamente o bien basta que una de ellas. Es decir, para que un predio se entienda urbanizado basta solo una de estas obras (por ejemplo, solo el pavimento de caminos) o deben de ejecutarse todas ellas.*
 - b) Lo que distingue a un loteo de terreno de una subdivisión de terreno es que el primero de éstos no contempla urbanización suficiente por lo que requiere una apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y su urbanización.*
 - c) Se entiende por vía pública lo señalado en el artículo 1º del Decreto N° 2190, Reglamento de la Ley General de Caminos. No obstante, no queda claro cuando se está frente a una apertura, ensanche o prolongación.*
- ii) Los conceptos que no tienen definición legal tales como "edificación" y/o "conjunto de viviendas", deben entenderse en su sentido natural y obvio.
- iii) *En el caso que, debido a la respuesta de este oficio, nos lleve a concluir que estos proyectos deban ingresar al SEIA, se solicita confirmar si, en el contexto de esa evaluación ambiental, es posible que se otorgue el PAS 160 de forma separado a las obras a las que se refieren el artículo 134 de la LGUC, y no conforme a la vivienda agrícola que se considera posible de construir al tenor del DL 3516".*
4. En cuanto a su solicitud de pronunciamiento, en primer lugar, debemos señalar que, de acuerdo al artículo 4º del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de dicha ley, y su Ordenanza General- contenida en el D.S. N° 47, de 1992 (OGUC)-, mediante Circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado.
 5. En cumplimiento de tal atribución legal, esta División ha emitido sobre la materia expuesta en su presentación diversas Circulares, entre las cuales destacan por su pertinencia, las Circulares Generales Ord N° 0643 de 2009 (**DDU 224**), N° 0332 de 2017 (**DDU 371**), y N° 0012 de 2021 (**DDU 455**), esta última, que informa recapitulativamente sobre múltiples pronunciamientos emitidos por esta División en torno a la aplicación del artículo 55 de la LGUC, evaluándose en ella además la vigencia de las Circulares emitidas al respecto, todas las cuales se encuentran disponibles en la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
 6. Sin perjuicio de lo anterior, y en cumplimiento del deber de coordinación establecido en los artículos 3º y 5º de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en cuya virtud la Administración del Estado constituye un todo armónico que debe propender a la unidad de acción, evitando la duplicación o interferencia de funciones, a continuación, emitiremos una respuesta a las materias

específicas por Ud. consultadas. Previo a ello, realizaremos una referencia general a las disposiciones y procedimientos más relevantes asociados a la materia por Ud. expuesta, consagrados en la normativa de urbanismo y construcciones.

A. Sobre los procesos de subdivisión y loteo de terrenos.

7. En primer lugar, debemos señalar que, de acuerdo al artículo 1.1.2. de la OGUC, la **subdivisión de terrenos** se define como un “*proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes*”. Conforme a lo anterior, en este proceso no se ejecutan obras de urbanización ni cesiones de terreno derivadas de esta última acción.
8. Para estos efectos, la normativa de urbanismo y construcciones, entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas, y el predio no está afecto a utilidad pública, conforme lo dispone el artículo 2.2.2. de la OGUC¹.
9. Cuando el predio que se desea subdividir, se encuentra afecto a utilidad pública, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 de la LGUC², ya no nos encontramos ante una simple subdivisión, por cuanto, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.4. numeral 3º de la OGUC³, en tal caso, el propietario deberá urbanizar y ceder únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública, indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste.
10. Por su parte, el **loteo de terrenos** es definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, como el “*proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización*”.

¹ Artículo 2.2.2. de la OGUC dispone: “*La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial*”.

² Artículo 59 de la LGUC dispone: “*Decláranse de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales y planes seccionales destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades. Los propietarios de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública podrán solicitar a la municipalidad o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, que a través de planos de detalle se grafique con exactitud la parte de sus terrenos afecta a utilidad pública cuando el plan intercomunal o comunal no lo haya establecido, debiendo tales planos aprobarse dentro de los seis meses siguientes*”

³ Artículo 2.2.4 de la OGUC: “*El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos, 3: Cuando se trate de la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo. En tal caso, con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes, el propietario deberá urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste*”.

11. Conforme a lo anterior, y según lo precisa la Circular **DDU 371**, cuando se aprueba un loteo, existe por definición, la ejecución de obras de urbanización por parte del propietario, estando obligado a ejecutar a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvias, y las obras de defensa y servicio del terreno, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4. N° 1 de la OGUC⁴.
12. La obligación de urbanización, que recae sobre el propietario, en los casos en que así lo dispone la normativa de urbanismo y construcciones, tiene como contrapartida la prohibición para el propietario, loteador o urbanizador, establecida en el artículo 136 de la LGUC⁵, de realizar cualquier acto o contrato, cuya finalidad última sea la transferencia del dominio de los lotes correspondientes, mientras las obras de urbanización no se encuentren ejecutadas y recepcionadas definitivamente por la respectiva Dirección de Obras Municipales, o en su defecto, se encuentren dichas obras de urbanización garantizadas conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la LGUC⁶.
13. En virtud de lo señalado, la división del suelo puede llevarse a cabo a través de un proceso de subdivisión o a través de un loteo, operaciones urbanísticas distinguibles

⁴ Artículo 2.2.4 numeral 1 de la OGUC: *El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos: 1. Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno. Asimismo, la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal y en el artículo 2.2.5. de este mismo Capítulo, las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización. En caso que el proyecto consulte recepciones parciales, el propietario deberá entregar, al menos, las superficies de cesión en forma proporcional a la superficie de terreno que represente cada una de dichas partes.*

⁵ El Artículo 136, en su inciso primero, dispone “*Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos*”.

⁶ El artículo 129 de la LGUC dispone que “*La garantía de urbanización por el monto total de las obras, que exige esta ley para el efecto de autorizar ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, podrá consistir indistintamente en valores hipotecarios reajustables u otros garantizados por el Estado, boletas bancarias o pólizas de seguros. Las instituciones bancarias y aseguradoras, que hubieren emitido el respectivo documento de garantía por la urbanización, pagarán los valores garantizados o la parte de ellos que corresponda con el solo mérito del certificado que otorgue el Director de Obras Municipales, en el sentido de que las obras no se han ejecutado, total o parcialmente, y que el plazo correspondiente se encuentra vencido, indicando además, el monto proporcional de la garantía que deba hacerse efectivo. En los loteos que ejecuten los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda, por sí o a través de terceros, bastará que dichas Instituciones otorguen a la respectiva Municipalidad una carta de resguardo que garantice que las obras de urbanización se ejecutarán conforme a los proyectos aprobados, para que la Dirección de Obras Municipales proceda a la recepción definitiva de las viviendas, locales comerciales y obras de equipamiento comunitario que se encuentren terminadas y ejecutadas conforme a los correspondientes permisos o sus modificaciones. Se señalará en estos casos, en los certificados de recepción, que las obras de urbanización se han garantizado conforme a lo dispuesto en este inciso*

tanto desde una perspectiva conceptual, como desde la perspectiva de las obligaciones y prohibiciones que en cada caso se derivan para el propietario del predio que se pretende dividir.

B. Sobre las obras de urbanización, a la luz de la normativa de urbanismo y construcciones.

14. En segundo lugar, y en lo que se refiere a las obras de urbanización, debemos señalar que, desde una perspectiva urbanística, el término “**urbanizar**” se encuentra definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, modificado en lo pertinente por el Decreto N° 14 de 2018, como “*ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*” (El destacado es nuestro).
15. En relación al término “urbanizar”, debemos informar que el mencionado Decreto N° 14 de 2018, modificó la OGUC con el objeto de actualizar sus normas a las disposiciones de la ley N° 20.958 sobre Aportes al Espacio Público.

Una de las innovaciones incorporadas por esta ley, dijo relación con la posibilidad de hacer exigible a determinados proyectos, la ejecución de obras de urbanización fuera del terreno propio en que ellos se desarrollan, para lo cual se agregó un nuevo inciso final en el artículo 134 de la LGUC. En virtud de lo anterior, la redacción actual del artículo citado es del siguiente tenor:

“Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno.

Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55”.

16. Como consecuencia de tal cambio legal, al momento de reglamentar la ley N° 20.958 sobre Aportes al Espacio Público, una de las materias que fue necesario ajustar en la OGUC, fue precisamente el concepto de “urbanizar” definido en su artículo 1.1.2., con el objeto de incorporar expresamente aquellas obras que debían ejecutarse fuera del terreno propio.
17. En tal contexto, la nueva definición del término “urbanizar”, agregada por medio del citado Decreto N° 14, distingue entre aquellas obras ejecutadas en el terreno propio, sea en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo

Instrumento de Planificación o en un proyecto de loteo, de aquellas ejecutadas fuera del terreno propio, en los casos del artículo 134 de la LGUC.

18. En cuanto a las obras de urbanización ejecutadas en el terreno propio, debe recordarse que el artículo 2.2.1. de la OGUC -el cual no ha sido modificado-, precisa que, los casos en que corresponde la obligación de urbanizar al interior de un predio por parte de su propietario, son aquellos establecidos en el artículo 2.2.4. de la misma Ordenanza, a saber: a) cuando se trata de un loteo; b) cuando se trate de un proyecto acogido a la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial; y c) cuando se trate de una división de un predio afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial, todo lo cual resulta conforme con lo consagrado al efecto en el artículo 1.1.2. de la OGUC, respecto a la acción de urbanizar en el terreno propio.
19. En relación con lo anterior, debe también tenerse presente que, de acuerdo a lo precisado en la Circular **DDU 371**, *"conforme a lo regulado en la normativa de urbanismo y construcciones vigente, el Director de Obras Municipales no está facultado para aprobar permisos de urbanización distintos a los señalados en la normativa aludida, y por ende, tampoco para recibir obras de urbanización que no hayan sido aprobadas en alguno de los permisos asociados a las actuaciones antes mencionadas"*.
20. En consecuencia, de acuerdo al tenor de las normas citadas, la acción de urbanizar comprende la ejecución, ampliación, o modificación de cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC (*pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno*), las cuales podrán realizarse: a) en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación o en un proyecto de loteo, y b) fuera del terreno propio, en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la LGUC, reglamentado por el artículo 2.2.4. Bis de la OGUC⁷.
21. Por otra parte, de acuerdo al artículo 70 inciso 1º de la LGUC, *"En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total"*

⁷ El artículo 2.2.4 bis de la OGUC dispone: *"Tratándose de proyectos aprobados en el área rural conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones desvinculados de la vialidad existente, será obligatorio que éstos se conecten con al menos una vía pública. En estos casos los estándares mínimos de las obras de urbanización de la vía de conexión, dentro y/o fuera del predio, será pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia. La conexión mencionada podrá ser una servidumbre de tránsito. Estos proyectos deberán ejecutar las mitigaciones determinadas por el respectivo Informe de Mitigación de Impacto Vial, en los casos que proceda, conforme al artículo 1.5.1. de esta Ordenanza. En los casos a que se refieren los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.2.4., cuando se trate de proyectos localizados en el área urbana que estén desvinculados de la vialidad existente, los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, serán la ejecución de las obras de pavimentación frente al predio, referidas al pavimento de la acera y el pavimento de la calzada hasta el eje de la calzada con un máximo de 7 m, de acuerdo a las características de la pavimentación de la vía en la cuadra en que se emplaza. Asimismo, el resto de la vía deberá contar, a lo menos, con pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia".*

del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.”.

22. En razón de lo anterior, la obligación de urbanizar, traerá como obligación correlativa, la obligación de ceder gratuitamente las superficies que señale la OGUC, de acuerdo a las fórmulas de cálculo y porcentajes dispuestos tanto en el artículo 2.2.5. como en el artículo 2.2.4. de tal cuerpo reglamentario.

C. Sobre las actuaciones y construcciones en el área rural.

23. Según se ha precisado por esta División en la Circular **DDU 455**, de acuerdo al artículo 2.1.19. de la OGUC, la división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. N°3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la LGUC, se someterán a las reglas que allí se establecen según sea el caso, con lo cual, es dable identificar que las divisiones de predios rústicos y las subdivisiones en el área rural, se rigen por normas distintas, a saber:

- a) División de predios rústicos, de acuerdo a lo dispuesto en el D.L. N° 3.516, de 1980, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos.
- b) Subdivisiones y urbanizaciones acogidas al artículo 55 de la LGUC (inciso tercero).

24. Respecto a la **división de predios rústicos**, esto es los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal, ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, el artículo 1º del DL N° 3.516 dispone que, éstos podrán ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0.5 hectáreas físicas.

El inciso penúltimo del artículo 1º del referido cuerpo normativo, dispone también que, los predios resultantes de una subdivisión, quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC. Lo anterior implica que, los predios resultantes, deberán mantener la aptitud agrícola, ganadera o forestal del inmueble.

25. En relación a lo anteriormente señalado, la Contraloría General de la República, precisó, a través de su dictamen N° 29.289 de 2016, que a los predios resultantes de dichas subdivisiones “*les resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, en tanto prohíbe abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, con las excepciones que indica, y permite, bajo los supuestos y autorizaciones que expresa, la subdivisión y urbanización de terrenos para los fines que detalla en su inciso tercero y las construcciones mencionadas en su inciso cuarto*”, a lo cual haremos alusión más adelante.

26. Luego, el artículo 2 del D.L. N° 3.516, de 1980, establece que quienes infringieren lo dispuesto en el mencionado decreto ley, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines

urbanos habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados de conformidad al procedimiento que allí se indica, tramitado ante el respectivo Juzgado de Policía Local. Corresponde la fiscalización del cumplimiento de lo señalado a las Secretarías Regionales Ministeriales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), a los Servicios Agrícolas y Ganaderos (SAG) que correspondan y a las Municipalidades, según lo establece el artículo 3 del mencionado cuerpo legal.

27. En relación con lo antes indicado, la Contraloría General de la República señaló, en el mismo dictamen citado en el numeral 25 del presente oficio, que las SEREMI de Vivienda y Urbanismo “*no han sido habilitadas por el ordenamiento para intervenir en los procesos de subdivisión de predios rústicos regulados por el decreto ley N° 3.516, cuentan, sin embargo, con atribuciones en los términos expresados en el párrafo que antecede, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo conforme con lo previsto en el artículo 4º de ese decreto ley y 20, inciso segundo, de la LGUC, precedentemente reseñados*”.
28. Atendido a que esta División no tiene competencias para impartir instrucciones para el cumplimiento de las disposiciones contempladas en el D.L. N° 3.516, de 1980, y considerando que tanto el SAG como las SEREMI MINVU deben fiscalizar el cumplimiento de sus términos, le informamos que se ha conformado una mesa intersectorial, integrada por el Ministerio de Agricultura, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Servicio Agrícola y Ganadero, Corporación Nacional Forestal y Consejo de Defensa del Estado, con el objeto de determinar, en el marco de las competencias que cada organismo ejerce en la materia, criterios comunes que permitan identificar la infracción contenida en el mencionado artículo 2 del D.L N° 3.516, de 1980.
29. En cuanto a las **subdivisiones y urbanizaciones acogidas al artículo 55 de la LGUC** esto es, aquellas subdivisiones, urbanizaciones o construcciones con fines ajenos a la agricultura, es dable señalar, en primer lugar, que de acuerdo al inciso 1º de tal disposición, en el área rural rige una regla general prohibitiva, en cuya virtud “*Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores (...).*
30. Conforme al citado inciso 1º, fuera de los límites urbanos no está permitido, encontrándose ello también prohibido para los predios rústicos regidos por el D.L. N° 3.516, de 1980, las siguientes acciones:
- a) Apertura de calles: el término calle se encuentra definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC como “vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público”, mientras que el término “vía” se encuentra definido en el mismo artículo como “espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones”.
 - b) Subdividir para formar poblaciones: De acuerdo al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, “población” -término que no se encuentra definido en la

OGUC-, significa “conjunto de personas que habitan en un determinado lugar”, por lo cual, lo que la norma prohíbe, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso 3º del artículo 55 de la LGUC, es subdividir para, o con el objeto de, que un conjunto de personas habite en ese determinado lugar.

- c) Levantar construcciones, en cuyo caso deberá regirse por lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo 55, en donde se regulan las excepciones a esta prohibición.
31. Las excepciones a la regla general antes expuesta, se encuentran en los incisos 3º y 4º del artículo 55 y también en el inciso 3º del artículo 116, ambos de la LGUC.
32. Los incisos 3º y 4º del artículo 55 señalan al efecto:

“Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado”.

33. Por su parte, el inciso 3º del artículo 116 de la LGUC dispone “Las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, se entenderán siempre admitidas cuando se emplacen en el área rural y, en estos casos, para la obtención del permiso de edificación requerirán contar con el informe previo favorable a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de esta ley, el que señalará, además de las condiciones de urbanización, las normas urbanísticas aplicables a la edificación”.
34. En todos los casos de excepción regulados en el inciso 3º y 4º del artículo 55 de la LGUC, corresponderá a la SEREMI MINVU respectiva, cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo en referencia. En virtud de lo anterior, un proyecto aun conformándose al tipo descrito en las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, podría originar un núcleo urbano ajeno a la planificación, caso en el cual la respectiva SEREMI MINVU deberá informar fundadamente tal circunstancia, y en definitiva el proyecto no podrá materializarse.

35. Habiéndose expuesto los principales aspectos de la normativa urbanística asociados a las subdivisiones y loteo de terrenos, obras de urbanización, así como respecto a las actuaciones y construcciones en el área rural, a continuación, nos referimos a las consultas específicas planteadas en su presentación.

D. Consultas formuladas a través del Oficio Ordinario N° 99102671 de fecha 26 de agosto de 2021

a) *El concepto de urbanización contempla que se desarrollen todas las obras descritas en el artículo 134 de la LGUC copulativamente o bien basta que una de ellas. Es decir, para que un predio se entienda urbanizado basta solo una de estas obras (por ejemplo, solo el pavimento de caminos) o deben de ejecutarse todas ellas.*

36. **Respuesta:** De acuerdo al tenor literal del artículo 1.1.2. de la OGUC, el vocablo "urbanizar" para efectos de la aplicación de dicho cuerpo reglamentario, consiste en "ejecutar, ampliar o modificar **cualquiera de las obras señaladas** en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones" (el destacado es nuestro).

Al respecto, de acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el adjetivo "cualquiera", en su tercera acepción, significa "Uno u otro, sea el que sea". En tal sentido, la concurrencia de una o más de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, dependerá del proyecto de urbanización en específico, según la operación urbanística que corresponda, y el lugar o espacio en que dichas obras deban ejecutarse, de acuerdo a lo expuesto en las letras A y B del presente oficio, y bastará que se ejecute cualquiera de ellas para que tengan el carácter de obra de urbanización.

b) *Lo que distingue a un loteo de terreno de una subdivisión de terreno es que el primero de éstos no contempla urbanización suficiente por lo que requiere una apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y su urbanización.*

37. **Respuesta:** Efectivamente, en el loteo de terrenos, la división del suelo propuesta por su titular, contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización, mientras que, en la subdivisión, la división del suelo que se quiere llevar a cabo, no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes, todo conforme a las definiciones consagradas en el artículo 1.1.2. de la OGUC y las normas que se han citado en las letras A y B de este oficio.

c) *Se entiende por vía pública lo señalado en el artículo 1º del Decreto N° 2190, Reglamento de la Ley General de Caminos. No obstante, no queda claro cuando se está frente a una apertura, ensanche o prolongación.*

38. **Respuesta:** En primer término, debemos señalar que su consulta se enmarca en lo dispuesto en el artículo 2.2.2. de la OGUC, el cual dispone que "La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos,

se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial".

En tal contexto normativo, debemos indicar que, si bien el término "vía pública" no se encuentra definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, sí es utilizado en diversas disposiciones de la LGUC y su Ordenanza. En primer lugar, el término "vía" se encuentra definido como "*espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones*", por lo tanto, una vía pública será el espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones que tiene la calidad de bien nacional de uso público. Ello se infiere de la utilización de tal concepto que hace la OGUC en otros diversos apartados, como por ejemplo artículos 1.4.20. N° 3, 2.2.4. Bis inciso 1°, 2.2.5. N° 2, 2.4.6., 2.6.3. y 2.7.2., entre otros.

Lo anteriormente señalado, se ve confirmado por lo dispuesto en el artículo 135 de la LGUC, el cual regula los efectos que se producen con la recepción definitiva de las obras de urbanización referidas en el artículo 134 del mismo cuerpo legal, al señalar, en lo pertinente que:

"Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:

- a) ***Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto (...).***

Por su parte, en cuanto a la consulta relativa a cuándo se está ante una apertura, ensanche o prolongación de vías públicas, debemos indicar que la apertura de una vía, conforme a la forma en que es utilizado el término en el artículo 56 de la LGUC, y artículos 2.2.2., 3.4.4. de la OGUC, se refiere a la materialización de un nuevo espacio destinado a la circulación, mientras que el "ensanche" debe entenderse como el aumento de la anchura de una vía existente, y la "prolongación" se referirá a la extensión longitudinal de una vialidad también existente.

Tanto el ensanche, como la prolongación de una vía pública, se producirá en la mayoría de los casos, tanto por encontrarse el terreno que se desea dividir, afecto a utilidad pública, de conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la LGUC, como por verificarse por tal motivo, alguna de las hipótesis dispuestas en el artículo 2.2.4. de la OGUC, en las cuales un propietario se encuentra obligado a ejecutar obras de urbanización.

En tal sentido, debe tenerse en consideración que de acuerdo al artículo 67 inciso primero de la LGUC, "*Los proyectos de subdivisión, loteos, urbanización o modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador (...)*", a lo cual, cabe agregar lo indicado en el artículo 2.2.5. inciso 7° de la OGUC, en cuanto a que "*las cesiones deberán materializarse en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo que exista en dicho terrenos y concuerden con el destino de las cesiones, y solo a falta o insuficiencia de éstas, en el resto del terreno*".

En consecuencia, cuando la división de un predio contemple la generación de nuevas vías públicas, o el aumento de anchura, y/o la extensión de la longitud de una vía existente, dicha operación ya no podrá enmarcarse en el concepto de subdivisión, sino que deberá tramitarse conforme a las normas aplicables a un loteo o subdivisión afecta, según corresponda.

d) *Los conceptos que no tienen definición legal, tales como "edificación" y/o "conjunto de viviendas" deben entenderse en su sentido natural y obvio.*

39. Respuesta: En relación a la materia en consulta, el artículo 1.1.2. de la OGUC, ubicado en el Título 1 "Disposiciones Generales", Capítulo 1 "Normas de Competencia y Definiciones", dispone que "*los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa*". En virtud de lo anterior, para aplicar las disposiciones de la OGUC, deberá atenerse al significado establecido en tal artículo, lo cual resulta concordante con lo señalado en el artículo 20 del Código Civil.

El citado artículo del Código Civil dispone que "*Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal*".

Junto a lo anterior, debe tenerse en consideración que en el ejercicio interpretativo deberán utilizarse el resto de los elementos tradicionales de hermenéutica legal, contemplados en los artículos 19 a 24 del Código Civil, debiendo considerar que, de acuerdo a los elementos lógico y sistemático, deberá también estarse a la concordancia que debe existir entre las diversas partes de un mismo cuerpo normativo.

En tal sentido, podemos indicar que si bien los términos "edificación" y "conjunto de viviendas", no se encuentran definidos en el artículo 1.1.2. de la OGUC, si lo están los términos "edificio" y "vivienda".

En efecto, "edificio", se encuentra definido como "toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino". Mientras que "recinto" se define como "*espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades*".

Por su parte, "vivienda" se define en el artículo 1.1.2. de la OGUC como "*edificación o unidad destinada al uso habitacional*", y conforme a la definición que la LGUC, en su artículo 107, establece para los "conjuntos armónicos", entendidos estos en lo pertinente, como "*agrupaciones de construcciones*", es dable entender que los conjuntos habitacionales corresponden a agrupaciones de construcciones destinadas al uso habitacional.

Junto a lo anterior, por considerarlo esta División relevante para los fines expuestos en su oficio, se hace presente que de acuerdo al criterio fijado por la Contraloría General de la República en el reciente dictamen N° 33.624 de 2020, la aplicación del "principio de realidad", debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo y la búsqueda de soluciones que armonicen y uniformen el actuar de las entidades a través de las cuales el Estado ejerce sus funciones.

e) *En el caso que, debido a la respuesta de este oficio, nos lleve a concluir que estos proyectos deban ingresar al SEIA, se solicita confirmar si, en el contexto de esa evaluación ambiental, es posible que se otorgue el PAS 160 de forma separado a las obras a las que se refieren el artículo 134 de la LGUC, y no conforme a la vivienda agrícola que se considera posible de construir al tenor del DL 3516”.*

40. **Respuesta:** En relación a su última consulta, debe precisarse que el artículo 160 del RSEIA, dispone dentro de los Permisos Ambientales Sectoriales Mixtos (PAS), el “permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos”, estableciendo al efecto en sus incisos 1º, 2º y 3º lo siguiente:

“El permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento algún sector rural o habilitar un balneario o campamento turístico o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 Unidades de Fomento que cuenten con los requisitos para obtener un subsidio del Estado, así como para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos, corresponderá a la autorización e informes favorables que se establecen respectivamente en los incisos 3º y 4º del artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Los requisitos para su otorgamiento consisten en no originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana y no generar pérdida o degradación del recurso natural suelo”.

De conformidad al artículo antes citado, el PAS 160 corresponde a la autorización e informes favorables que se establecen respectivamente en los incisos 3º y 4º del artículo 55 de la LGUC. Luego, los requisitos ambientales para otorgar el permiso ambiental sectorial para subdividir y urbanizar, o para construcciones en el área rural, **con fines ajenos a la agricultura**, de acuerdo a las excepciones reguladas en los incisos 3º y 4º del artículo 55 de la LGUC, consisten en no generar núcleos urbanos al margen de la planificación territorial y no generar pérdida o degradación del recurso natural suelo.

Ahora bien, en cuanto a lo que en su presentación se denomina “vivienda agrícola que se considera posible de construir al tenor del DL 3516”, esta División entiende que con ello se refiere a la vivienda del propietario del inmueble y sus trabajadores, a que hace mención el artículo 55 inciso primero de la LGUC. Para el caso de la construcción de la vivienda del propietario y sus trabajadores, el artículo 2.1.19. de la OGUC numeral 3º señala que:

“Para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, como asimismo, una vez obtenida la autorización a que se refiere el número anterior, para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener subsidio del Estado, a que alude el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esta Ordenanza. Dicha Autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los

derechos municipales que procedan. En caso de anteproyectos, se acompañarán los antecedentes que señala el artículo 5.1.5".

En virtud de las normas antedichas, la edificación de la vivienda del propietario y sus trabajadores admitida en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, no requiere tramitar, previo a la obtención del permiso por parte de la respectiva Dirección de Obras, las autorizaciones y/o informes indicados en los incisos 3º y 4º del mismo artículo, con lo cual, al no requerirse tales autorizaciones, no resultaría aplicable para tales edificaciones el mencionado PAS 160, en la medida que dicha edificación cumpla con lo dispuesto por dicha excepción.

Ahora bien, distinto es el caso de las autorizaciones e informes requeridos por el artículo 55 de la LGUC para los **proyectos de subdivisión y urbanización**, cuyo fin sea la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, o para la construcción de poblaciones de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 4º de la norma en referencia, caso en el cual, al ser ellas construcciones con fines ajenos a la agricultura, que excepcionalmente podrán autorizarse en el área rural, deberán cumplir con los mencionados informes y autorizaciones, lo cual incluye la evaluación realizada por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en cuanto a si tales obras podrían o no constituir un núcleo urbano ajeno a la planificación intercomunal.

En consecuencia, y conforme al tenor de su pregunta, debe aclararse que el inciso primero del artículo 55 de la LGUC admite fuera de los límites urbanos las construcciones que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, pero prohíbe subdividir para formar poblaciones, esto es, para que un conjunto de personas habite en el lotes resultantes de la subdivisión, salvo que el proyecto se acoja a las excepciones consagradas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, en cuyo caso se podrá subdividir y urbanizar para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales, o de viviendas de un valor de 1.000 unidades de fomento; o se acoja al inciso cuarto, en cuyo caso, sin mediar división del suelo, se admiten poblaciones. De esta forma, las obras a las que se refiere el artículo 134 de la LGUC, con fines ajenos a la agricultura, sólo pueden ejecutarse en el área rural, dentro de las excepciones consagradas en el artículo 55 inciso tercero.

Saluda atentamente a usted,



ENRIQUE MATUSCHKA AYÇAGUER

Jefe División de Desarrollo Urbano



DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatario.
2. Depto. Planificación y Normas D.D.U.
3. Oficina de Partes D.D.U.